

# 房地产估价报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2021）字第 017 号

估价项目名称：杜艳芝所属的位于铜锣湾住宅小区一期房地产  
司法鉴定价格评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

注册房地产估价师：吴利明 1220060021

邵连锁 1320180045

估价报告出具日期：二〇二一年二月二十二日

## 致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵院委托，根据【（2021）唐法委评字第18号】司法鉴定委托书要求，对位于铜锣湾住宅小区一期楼的房地产在价值时点2021年2月8日的市场价值进行了评估，具体情况如下：

**估价目的：**为委托方进行司法鉴定、处置资产提供估价对象价格参考。

**估价对象：**估价对象为杜艳芝所属位于铜锣湾住宅小区一期的房地产，建筑面积为94.33平方米，用途为成套住宅，结构为框剪，估价对象所在楼栋总层数为地上18层，地下2层，估价对象所在层次为第13层；附属用房建筑面积10.31平方米。土地使用权类型为出让，终止日期为2081年12月09日。

**价值时点：**2021年2月8日，价值时点为现场勘查之日。

**价值类型：**本报告估价对象为杜艳芝所属的位于铜锣湾住宅小区一期的房地产，建筑面积为94.33平方米，用途为成套住宅，附属用房建筑面积10.31平方米，土地使用权类型为出让，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点二〇二一年二月八日的房地产市场价值。

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，经过测算，确定估价对象在价值时点2021年2月8日的价值：

房地产单价：5766元/平方米

总建筑面积：94.33平方米

房地产总价：54.39万元

大 写：伍拾肆万叁仟玖佰元整

（币种：人民币）

（注：该价格为包含附属用房价格和国有土地使用权的价格）

**特别提示：**以上内容摘自房地产估价报告书，本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年二月二十二日

# 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2-3
三、估价结果报告 .....	4-9
(一) 估价委托方	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 注册房地产估价师	
(十二) 实地勘察期	
(十三) 估价作业期	
四、附件 .....	10

## 估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的陈述是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师到现场进行了实地勘察，并对可以勘察到的事实的客观性、真实性、公正性承担责任，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

6、本报告评估中所依据的有关资料复印件由委托方提供，委托方应对资料的真实性和完整性负责。因所提供的资料失真造成评估结果有误，估价机构和注册房地产估价师将给予客观公正的调整。

7、本估价报告结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为其他用途。未经本估价机构和注册房地产估价师同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

8、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

9、没有人对本报告提供重要专业帮助。

10、未来市场变化风险和短期强制处分等因素均会对其价值均产生一定的影响。

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的假设前提

#### 1. 一般性假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《回迁安置合同》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(3) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《回迁安置合同》记载建筑面积大体相当。

(4) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(5) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

#### 2. 未定事项假设

本次评估估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

#### 3. 背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次对估价对象的价值进行评估，不考虑查封等因素的影响。

#### 4. 不相一致假设

本次评估估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

## 5. 依据不足假设

本次评估由于被执行人原因，未能进入估价对象内部查勘，本次评估不包含估价对象内部装修状况。

## 二、本次估价的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档和供估价管理机构审查使用。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

7、本评估报告及估价结果由唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司负责解释。

8、本鉴定报告仅以现有证据为依据，如果双方当事人对此报告有异议，请在收到报告 5 日内提出书面异议并通过委托单位转交我机构进行复核。

## 估价结果报告

### (一)估价委托方

委托人：河北省唐山市中级人民法院

联系人：王齐

联系电话：18532586939

### (二)房地产估价机构

单位名称：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

单位地址：唐山市路北区卫国北路3号

房地产资格证书号：冀建房估（唐）29号

资质等级：贰级

法定代表人：李明

联系人：王月英

联系电话：0315-2044081

邮政编码：063000

### (三)估价目的

为委托方进行司法鉴定、处置资产提供估价对象价格参考。

### (四)估价对象

#### 1、估价对象范围

本次估价项目为铜锣湾住宅小区一期的住宅用房，建筑面积为94.33平方米，附属用房建筑面积10.31平方米及分摊土地使用权面积，房屋所有权人为杜艳芝，房屋用途为成套住宅。本次估价对象财产范围包括：估价对象房屋所有权（包含附属用房）、土地使用权及相配套的附属设施等。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财

产及权利。

## 2、估价对象权益状况

### (1) 土地权益状况

根据委托方提供的《回迁安置合同》，估价对象土地使用权人为杜艳芝，坐落为滦南县城友谊路以东规划罗城大街以北，土地使用权取得方式为出让，终止日期为 2081 年 12 月 09 日。

### (2) 房屋建筑物权益状况

根据产权人提供的《回迁安置合同》（合同编号：唐滦南[2014]铜锣湾回迁字第 044 号），估价对象回迁人为杜艳芝，坐落为铜锣湾住宅小区一期，估价对象所在楼栋总层数地上 18 层，地下 2 层，所在层次为第 13 层，建筑面积 94.33 平方米，用途成套住宅；附属用房建筑面积 10.31 平方米。

## 3、估价对象实物状况

### (1) 土地状况

估价对象位于铜锣湾住宅小区一期楼，宗地内地势平坦，开发程度达宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气），宗地内“七通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及场地平整）。

### (2) 建筑物状况

根据注册房地产估价师对估价对象的实地勘察，估价对象为框剪结构，外墙刷涂料，入户防盗门，断桥铝窗。由于被执行人原因，未能进入估价对象内部查勘，本次评估不包含估价对象内部装修状况。

## (五) 价值时点

二〇二一年二月八日，价值时点为现场勘查之日。

## (六) 价值类型



本报告估价对象为杜艳芝所属的位于铜锣湾住宅小区一期的房地产，用途为成套住宅，建筑面积为 94.33 平方米，附属用房建筑面积 10.31 平方米，土地使用权类型为出让，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点二〇二一年二月八日的房地产市场价格。

### (七) 估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则是要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：合法原则是要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：价值时点原则是要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：替代原则是要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

### (八) 估价依据

#### 1、有关政策法规和文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令 2019 年第 32 号）

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令 2019 年第 32 号）

- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令 2016 第 46 号）
- (5) 《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起施行）
- (6) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 第 74 号，2007 年 10 月 28 日）
- (7) 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）
- (8) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- (9) 《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》
- (10) 全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及河北省唐山市人民政府及有关部门颁布的其他有关法律、法规、政策文件。

## 2、委托方提供的资料

- 《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》
- 《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》
- 《回迁安置合同》复印件

## 3、注册房地产估价师现场勘察和市场调查资料

### (九) 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价目的、估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用比较法、收益法作为本次估价所采用的基本方法。

#### 1. 选用的估价方法

①比较法：由于估价对象周边同类物业交易较为活跃，在市场上有可供参照的交易案例，所以采用比较法作为估价方法之一。

②收益法：估价对象是有收益或潜在收益的房地产，且能收集到同类房地产租金收入，所以采用收益法作为估价方法之一。

## 2. 不选用的估价方法

①成本法：估价对象为成套住宅用途房地产，其现时房地产市场价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。

②假设开发法：估价对象属于建成并已投入使用的房地产，维护使用状况良好，无再开发潜力，故不适宜采用假设开发法。

出于以上考虑，本次估价宜采用比较法、收益法进行测算。

## 3. 技术路线

①比较法技术路线：采用比较法估价时，首先搜集交易实例，选取一定数量的可比实例，然后建立价格可比基础，再进行交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况、权益状况和实物状况三方面）的修正，最后求取比准价格。

②收益法技术路线：采用收益法估价时，首先选择具体估价方法（报酬资本化法和直接资本化法，应优先选用报酬资本化法），测算收益期或持有期、未来收益，再确定报酬率或资本化率、收益乘数，将房地产净收益以适当的资本化率折现，最后求取收益价格。

## (十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点二〇二一年二月八日的估价结果为：（币种：人民币）

房地产单价：5766元/平方米

总建筑面积：94.33平方米

房地产总价：54.39万元

大 写：伍拾肆万叁仟玖佰元整

(币种：人民币)

(注：该价格为包含附属用房价格和国有土地使用权的价格)

(十一)注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
吴利明	1220060021		2021.2.22
邵连锁	1320180045		2021.2.22

(十二)实地查勘期

二〇二一年二月八日

(十三)估价作业期

二〇二一年一月十三日至二〇二一年二月二十二日

## 附 件

附件一：《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件

附件二：《唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件

附件三：《回迁安置合同》复印件

附件四：估价对象照片及位置图复印件

附件五：估价机构法人营业执照复印件

附件六：估价机构资质证书复印件

附件七：注册房地产估价师执业资格证书复印件

# 回迁安置房合同

(合同编号: 唐滦南【2014】铜锣湾回迁字 第 046 号)

合同双方当事人:

出卖人: 滦南东成房地产开发有限公司

注册地址: 滦南县倭城镇友谊路祥润花园

营业执照注册号: 130224000008287

企业资质证书号: 冀建房开唐字第 711 号

法定代表人: 戴兵 联系电话: 0315-4297666

邮政编码: 063500

委托代理人: \_\_\_\_\_ 地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

委托代理机构: \_\_\_\_\_

注册地址: \_\_\_\_\_ 邮政编码: \_\_\_\_\_

营业执照注册号: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

回迁人: 杜艳芝

【本人】【法定代表人】姓名: 杜艳芝 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】 130224196410050181

地址: 滦南县倭城镇王庄子村 360号

邮政编码: 063500 联系电话: 13930578344

【委托代理人】姓名: \_\_\_\_\_ 国籍: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 电话: \_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及



计算该回迁安置房价款：

按【建筑面积】【套内建筑面积】计算：

(1)、该回迁安置房建筑面积 9433 平方米，其中 9433 平方米是回迁面积，0 平方米是预售面积（建筑面积减去回迁置换面积），0 平方米部分单价为（人民币）每平方米        元，总金额（小写 ¥       ），大写：       佰        拾        万        仟        佰        拾        元整。

该回迁安置房附属用房建筑面积 1031 平方米，单价为（人民币）每平方米 2480 元，总金额（小写 ¥ 2567），大写：       佰        拾        贰 万        仟        伍 佰        陆 拾        玖 元整。

上述房地产价格【含】【不含】办理房屋所有权证的费用。

#### 第五条 面积确认及面积差异处理

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】（本条款中均简称面积）为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

回迁安置房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第 1 种方式进行处理：

1、双方自行约定：以产权登记部门确认的测绘面积为准多退少补。

2、双方同意按以下原则处理：

(1) 面积误差比绝对值在 3% 以内（含 3%）的，据实结算房价款；

(2) 面积误差比绝对值超出 3% 时，买受人有权退房。

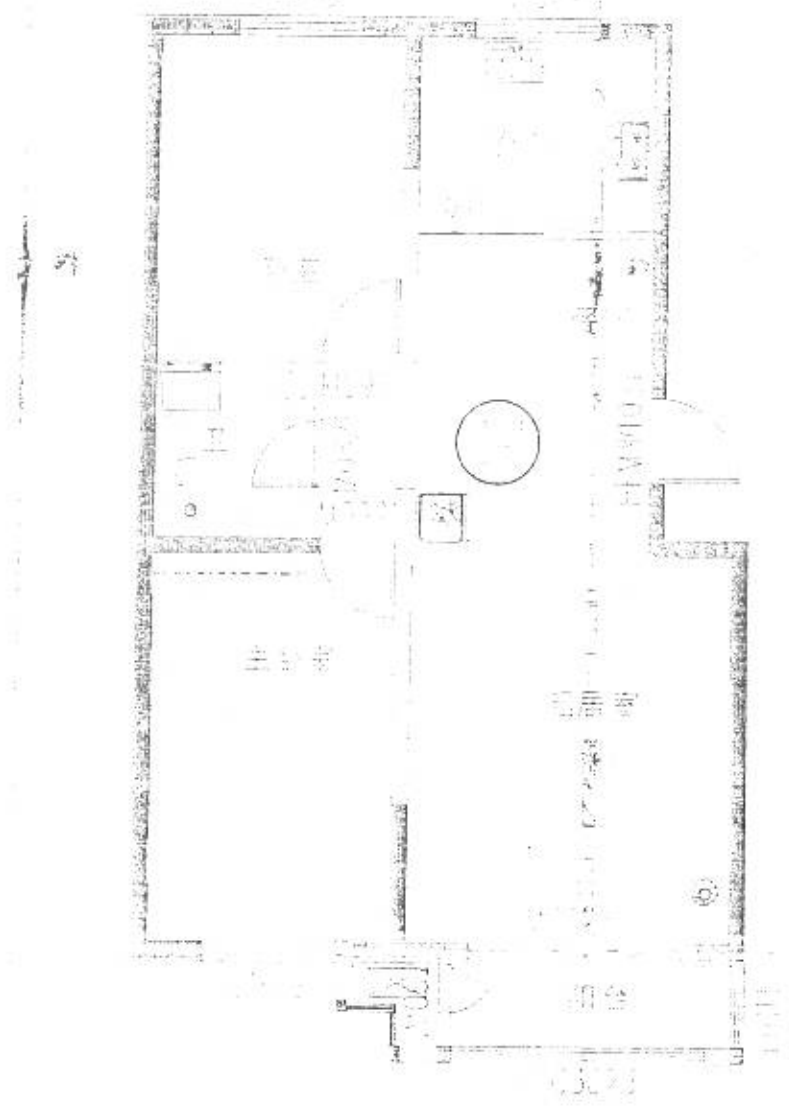
买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起 30 天内将买受人已付款项退还给买受人，并按 A 利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在 3% 以内（含 3%）部分的房价款由买受人补足；超出 3% 部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在 3% 以内（含 3%）部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出 3% 部分房价款由出卖人双倍返还买受人。



附件一：房屋平面图

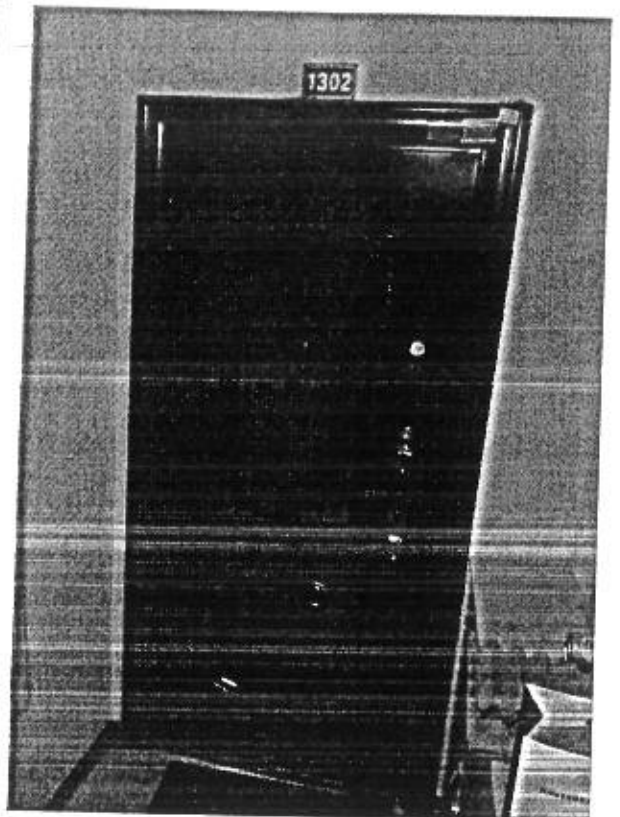
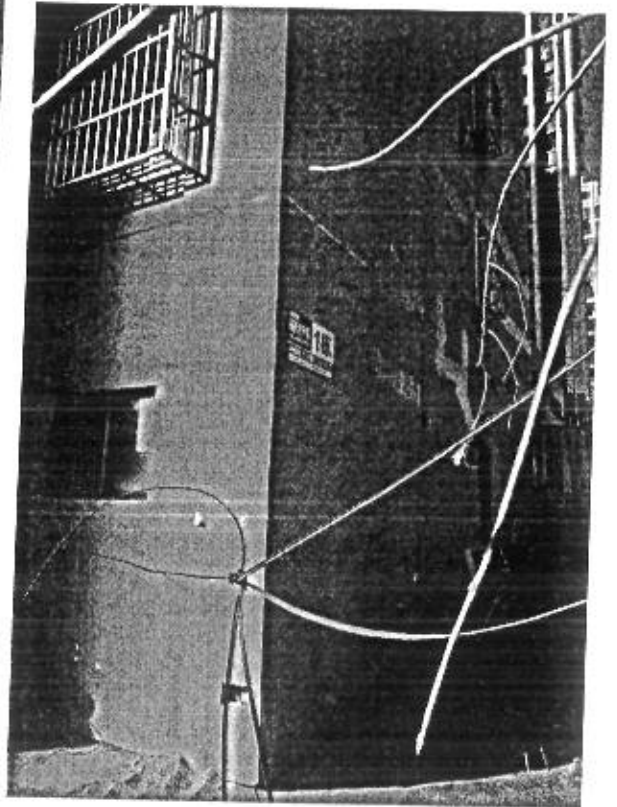
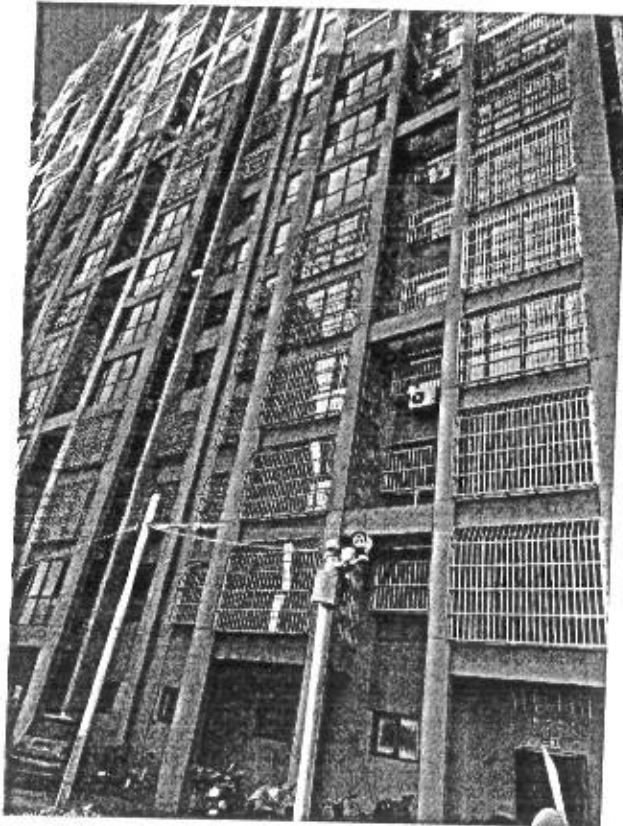
张艳芝



21



估价对象照片





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911302036720573925



扫描二维码  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

副本编号：1-1

名称 唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李明

经营范围 房地产价格评估(取得资格后,凭资格方可经营); 房地产信息咨询

\*\*\*

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2008年01月21日

营业期限 2008年01月21日至 2057年11月30日

住所 唐山路北区卫国北路3号



登记机关

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司  
法定代表人：李明  
(执行事务合伙人)

住所：唐山市路北区卫国北路3号

统一社会信用代码：911302036720573925

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(唐)29号

有效期：截至2022年5月20日



2019年5月21日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00205866



姓名 / Full name

吴利明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130225197808255911

注册号 / Registration No.

1220060021

执业机构 / Employer

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-22

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国  
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. QQ157880



姓名 / Full name

邵连顺

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130321198808097348

注册号 / Registration No.

1320180045

执业机构 / Employer

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-1

持证人签名 / Bearer's signature